

新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例の改正骨子

改正の経緯

新宿区では、昭和 53 年 12 月に新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する改正（以下「条例」という。）を施行し、中高層建築物に係る建築に起因する紛争の防止を図るとともに、良好な近隣関係を保持し、地域における健全な生活環境の維持及び向上に努めてきました。

条例では、第一種低層住居専用地域において軒高 7 メートルを超える建築物又は地階を除く階数 3 以上の建築物、その他の地域において高さ 10 メートルを超える建築物又は地階を除く階数 4 以上の建築物を規制対象としてきました。

近年、条例の対象とならない地階を含む小規模な共同住宅（ワンルームマンション）の建設が増加しています。これらの計画においては条例に基づく建築計画の説明がない等、近隣住民からの相談が寄せられています。

このことから、現在の条例の対象を拡大することにより、紛争の防止を図り、良好な近隣関係や生活環境の維持をさらに推進していきます。

改正案の概要

条例の対象

中高層建築物の定義を中高層建築物等とし、下表のとおり改正し、条例の対象を拡大します。

改正案	現行
<p><u>中高層建築物等 次のア又はイのいずれかに該当する建築物をいう。</u></p> <p><u>ア 中高層建築物（高さが10メートルを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物（第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域をいう。）にあつては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物）をいう。）</u></p> <p><u>イ 新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例（平成15年新宿区条例第72号）第2条第2号に規定するワンルームマンション等</u></p>	<p><u>中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物をいう。ただし、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域をいう。）にあつては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物をいうものとする。</u></p>

※なお、条文中の「中高層建築物」を「中高層建築物等」に改正します。

「新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」及び「新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の改正骨子【概要版】

改正の趣旨

■現状・課題

- ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例(以下、ワンルームマンション条例)の対象は、地階を除く階数3以上で、ワンルーム形式の住戸を10戸以上有する共同住宅等としているが、近年、この対象とならないワンルームマンション等の建設が増加し、近隣住民から不安の声や相談が寄せられている。また、宅配ドライバーやマンション管理人の担い手不足等の社会問題に対応していくため、建築及び管理に関する基準を見直していく必要がある。
- 中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(以下、紛争予防条例)の対象は、地階を除く高さ10m以上の建築物を対象としているが、近年、条例の対象とならない地階を含む小規模なワンルームマンションの建設が増加している。これらの計画においては紛争予防条例に基づく建築計画の説明がない等、近隣住民からの相談が寄せられている。紛争の防止を図るため、条例の対象を見直していく必要がある。

■改正の目的

- ワンルームマンション条例は、条例対象の拡大により、建築計画の周知等を促し近隣とのトラブル防止を図るとともに、社会経済情勢の変化に対応して建築及び管理に関する基準を見直すことで、持続可能な住環境の形成を推進していく。
- 紛争予防条例は、条例対象の拡大により、地階を含む小規模なワンルームマンションの建築計画の相談、あっせん等を行っていくことで、紛争の防止を図り、良好な近隣関係を保持し生活環境の向上を推進していく。

ワンルーム条例の改正について

《条例の対象》

■現行

地階を除く階数が3以上の共同住宅、寮、寄宿舍及び長屋(以下「共同住宅等」という。)で、ワンルーム形式の住戸(注)が10戸以上のもの

■改正案

階数が3以上の共同住宅、寮、寄宿舍及び長屋で、次のいずれかに該当するもの

ア ワンルーム形式の住戸が10戸以上の共同住宅等

イ ワンルーム形式の住戸が総住戸の1/3以上(1未満の端数があるときは、これを切り上げた数)の共同住宅等(ただし、階数が3の共同住宅等は総住戸が10戸以上のものに限る。)

(注)ワンルーム形式の住戸:30㎡未満の住戸

【新たに対象となる建築物の例】

- 地下1階地上2階で、総住戸数10戸、うちワンルーム形式の住戸が4戸の共同住宅等
- 地上4階で、総住戸数が5戸、ワンルーム形式の住戸数が2戸の共同住宅等 など



《ワンルームマンション等に適用される主な規定》

赤字:主な改正箇所

	(1)ワンルーム形式の住戸が10戸以上	(2)ワンルーム形式の住戸が10戸未満
建築計画の周知等	<ul style="list-style-type: none"> ● 標識の設置 ● 計画書等の提出 ● 近隣居住者への説明 	<ul style="list-style-type: none"> ● 標識の設置 ● 計画書等の提出 ● 近隣居住者への説明
建築に関する基準	<ul style="list-style-type: none"> ● 住戸の専用面積25㎡以上の確保 ● 自動車の停留空地の確保(敷地100㎡未満のものを除く) ● 自転車駐車場等の確保 ● 廃棄物保管場所及び保管方法 ● 騒音防止、近隣居住者のプライバシーへの配慮 ● 管理人室の設置(総住戸30戸以上の場合) ● 再配達削減のための措置(※1) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 住戸の専用面積25㎡以上の確保 ● 自動車の停留空地の確保(敷地100㎡未満のものを除く) ● 自転車駐車場等の確保 ● 廃棄物保管場所及び保管方法 ● 騒音防止、近隣居住者のプライバシーへの配慮 ● 対象外 ● 再配達削減のための措置(※1)
管理に関する基準	<ul style="list-style-type: none"> ● 緊急時の連絡先等の表示板の設置 ● 管理規約の作成(廃棄物の排出方法等周辺環境への配慮、騒音や違法駐車等迷惑行為の禁止) ● マンション管理人による管理方法(※2)、戸数に応じたマンション管理人の駐在(※3) ● マンション管理人用の郵便受けの設置その他当該管理人への申入れや連絡等を円滑に行うことができると区長が認める措置 	<ul style="list-style-type: none"> ● 緊急時の連絡先等の表示板の設置 ● 管理規約の作成(廃棄物の排出方法等周辺環境への配慮、騒音や違法駐車等迷惑行為の禁止) ● マンション管理人による管理方法(※2) ● マンション管理人用の郵便受けの設置その他当該管理人への申入れや連絡等を円滑に行うことができると区長が認める措置
コミュニティの推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 町会・自治会等に関する案内書等の配布 	<ul style="list-style-type: none"> ● 町会・自治会等に関する案内書等の配布
少子高齢化への対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者の入居への配慮 ● 高齢者利用に配慮した住戸の設置(ワンルーム30戸以上の場合) ● 家族向け住戸の設置(ワンルーム30戸以上の場合) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者の入居への配慮 ● 対象外 ● 対象外

紛争予防条例の改正について

■現行(中高層建築建築物の定義)

- 第一種低層住居専用地域
軒高7mを超える建築物又は地階を除く階数3以上の建築物
- その他の地域
高さが10mを超える建築物又は地階を除く4階建て以上の建築物

■改正案(下記の通り、対象を拡大します)

- 現行の中高層建築物の定義を中高層建築物等とし、従来の中高層建築物に加え、ワンルーム条例に規定するワンルームマンション等をこの条例の対象に拡大する。
- ワンルーム条例に係る地階を含む階数3以上の建築物が対象となる。

※1 宅配ボックスの設置や置き配が可能な環境整備等の措置を規則で定める予定
 ※2 マンション管理人により廃棄物・資源の適切な管理を行うよう規則を改正する予定
 ※3 住戸数100戸以上のワンルームマンション等は、マンション管理人による常駐管理をしなければならなかったところ、防犯カメラの設置など区長が認めた方法で管理を行う場合、週5日中8時間の駐在管理とすることができるよう、規則を改正する予定